



Union pour le logement



MANIFESTE POUR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT

La Suisse a besoin de 40 000 à 50 000 logements supplémentaires par an. Cette forte demande résulte d'une part de l'évolution démographique, de l'immigration et de l'augmentation des besoins en surface habitable par personne. Ainsi, 37% des 4 millions de ménages privés que compte la Suisse ne sont composés que d'une seule personne et deux tiers des logements abritent un maximum de deux personnes.

D'autre part, le nombre de nouveaux logements construits diminue d'année en année. En 2018, 53 000 nouveaux logements ont été mis sur le marché. En 2023, ce chiffre n'était plus que de 43 000. Et les permis de construire accordés pour de nouvelles constructions ont diminué de plus de 30% entre 2016 et 2023, sans qu'un renversement de tendance soit perceptible. Il manque ainsi 10 000 nouveaux logements par an en Suisse !

Il est nécessaire et urgent d'agir : d'une part la demande de logements est élevée et continue de croître, d'autre part de nombreux obstacles et diverses restrictions à la construction de nouveaux logements subsistent. Cette pénurie de logements ne touche pas seulement les grandes villes comme Zurich, Bâle, Genève ou Lausanne mais aussi de nombreuses villes de taille moyenne, des agglomérations et des stations touristiques dans toute la Suisse. Pour la population, le manque de logements est devenu un sujet majeur de préoccupation.

L'Union pour le logement préconise un marché du logement équitable qui fonctionne efficacement. Elle s'engage pour des mesures raisonnables et durables contre la pénurie de logements et pour la construction d'un nombre suffisant de nouveaux espaces d'habitation en Suisse.



Nous souhaitons une meilleure utilisation de la surface constructible existante

La mesure la moins coûteuse et la plus efficace pour augmenter rapidement le nombre de logements est de mieux utiliser les surfaces constructibles existantes. Cela nécessite une plus grande densification dans les villes et les agglomérations, un assouplissement des règlements de construction et de zonage aux niveaux communal et cantonal et un fonctionnement plus fluide du marché du logement en général. Aujourd'hui, la rareté de l'offre de logements et le niveau des prix qui en résulte dissuadent bon nombre de couples, après le départ des enfants du foyer familial, de déménager dans un logement plus petit et de libérer ainsi de l'espace pour les familles plus nombreuses. Ce n'est qu'avec davantage de logements que le marché pourra à nouveau fonctionner correctement. Et seule une offre plus abondante de logements aura un effet modérateur sur les prix.

Nos revendications :

- Densification de qualité dans les villes et les agglomérations
- Assouplissement des règlements de construction et de zonage
- Facilitation de la surélévation des immeubles d'habitation existants
- Augmentation des coefficients d'utilisation et d'occupation du sol dans les zones d'habitation
- Renforcement de la mixité des locaux commerciaux et des logements dans les quartiers
- Flexibilisation des modalités de transformation des locaux commerciaux en logements



Nous souhaitons un allègement ciblé de la réglementation et des procédures

Les procédures de planification et d'autorisation de construire sont de plus en plus complexes, coûteuses et longues : des dizaines de services administratifs sont désormais impliqués dans ces procédures. Chacun de ces services peut retarder inutilement un projet, voire l'empêcher. Selon une récente étude de Statistique Vaud, l'office cantonal vaudois de la statistique, la durée moyenne du processus de construction des logements dans le canton de Vaud est passée en dix ans de 21 mois à 32 mois. Cela résulte notamment d'oppositions abusives qui peuvent retarder les procédures d'autorisation de construire. En outre, les tribunaux ont aussi tendance à rallonger les procédures et à interpréter d'une manière très restrictive les lois existantes. Le meilleur exemple est l'application de l'ordonnance sur la protection contre le bruit : les nouveaux projets de construction dans les villes échouent souvent en raison de mesures rigides de protection contre le bruit bien que les enveloppes des bâtiments et les vitrages modernes éliminent pratiquement toutes les nuisances sonores.

Nos revendications :

- Accélération des procédures (permis de construire, oppositions, recours, etc.)
- Renforcement de la digitalisation dans le domaine des permis de construire
- Accroissement des conséquences financières en cas d'oppositions abusives
- Mise en œuvre raisonnable de l'ordonnance sur la protection contre le bruit
- Assouplissement de la protection des monuments et du patrimoine dans le cadre des pesées d'intérêts





Nous souhaitons mettre en place des incitations sensées en faveur de la construction de logements

Les bailleurs privés constituent l'épine dorsale du marché du logement en Suisse. 46,1% des logements locatifs en Suisse sont proposés par des propriétaires privés. Les autres bailleurs sont les caisses de pension, les institutions de prévoyance et les assurances vie (34,7%), les coopératives d'habitation (7,8%), les entreprises de construction et les sociétés immobilières (7,4%) ainsi que les pouvoirs publics (3,9%). Les investisseurs privés sont donc absolument essentiels au bon fonctionnement du marché du logement. Il est d'autant plus important de les encourager au travers d'incitations sensées plutôt que de les entraver au travers de réglementations restrictives. Il importe en particulier que les investisseurs privés ne soient pas désavantagés par rapport aux acteurs publics.

Nos revendications :

- Rejet de tout durcissement du droit du bail, domaine qui est déjà plus densément réglementé que toutes les autres relations contractuelles
- Refus d'un contrôle étatique généralisé des loyers
- Opposition à la mise en place d'un droit de préemption au profit des collectivités publiques dès lors qu'il pénalise les investisseurs privés
- Facilitation de l'acquisition d'un premier logement en simplifiant le retrait des avoirs LPP pour les comptabiliser comme des fonds propres
- Traitement sur un pied d'égalité de tous les acteurs qui construisent des logements en Suisse. Ce qui est déterminant, c'est de construire vite et bien



Nous souhaitons des règles justes en matière de droit du bail et empêcher les abus

L'existence de règles équitables, qui empêchent les comportements abusifs, est nécessaire tant dans la vie sociale que dans les relations entre locataires et bailleurs. Le problème, c'est que le droit du bail actuel comprend des normes qui engendrent des injustices et des abus sur le marché du logement. Il s'agit d'une source d'irritation pour les locataires qui souffrent de ces abus, par exemple quand des logements dont ils auraient un besoin urgent sont détournés de leur utilisation ordinaire. L'exemple de la sous-location est emblématique à cet égard. L'existence du droit à la sous-location est incontestée mais la sous-location doit être limitée si elle est abusive, surfacturée ou gênante pour le voisinage. En outre, le droit du propriétaire d'un logement loué de s'y installer lui-même doit être renforcé.

Nos revendications :

- Interdiction de la sous-location répétée et financièrement abusive
- Limitation de la sous-location à deux ans au maximum
- Renforcement du droit de regard du propriétaire en cas de sous-location
- Facilitation de l'utilisation par son propriétaire d'un logement ou d'un local commercial loué en cas de besoin personnel

UNION POUR LE LOGEMENT

Rue du Midi 15, 1003 Lausanne

pour-le-logement.ch

info@pour-le-logement.ch